

会社法第794条第1項に定める株式交換に係る事前備置書類

東京都渋谷区代々木二丁目2番2号

東日本旅客鉄道株式会社

代表取締役社長

喜勢 陽一



2026年2月19日

東京都渋谷区代々木二丁目2番2号  
東日本旅客鉄道株式会社  
代表取締役社長 喜勢 陽一

**株式交換に係る事前開示書面**  
(会社法第794条第1項及び会社法施行規則第193条に定める書面)

当社は、当社の連結子会社である株式会社JR中央線コミュニティデザイン（以下、「JR中央線コミュニティデザイン」という。）を株式交換完全子会社とする株式交換（以下、「本株式交換」という。）を行うことを決定いたしました。

本株式交換に関する会社法第794条第1項及び会社法施行規則第193条に定める当社の事前開示事項は下記の通りです。

記

1. 株式交換契約の内容（会社法第794条第1項）

別紙1のとおりです。

2. 会社法第768条第1項第2号及び第3号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項（会社法施行規則第193条第1号）

当社は、本株式交換に関して、会社法768条第1項第2号及び第3号に掲げる事項についての定め相当性に関して、それぞれ次のように判断しております。

(1) 本株式交換に係る割当の内容

	当社 (株式交換完全親会社)	JR 中央線コミュニティデザイン (株式交換完全子会社)
本株式交換に係る 割当比率	1	0.45
本株式交換により 交付する株式数	当社普通株式：417,501株（予定）	

注1. 株式の割当比率

当社は、本株式交換に際して、本株式交換がその効力を生じる日の前日の最終のJR中央線コミュニティデザインの株主名簿に記載又は記録されたJR中央線コミュニティデザインの株主（但し、当社を除く。）の皆様に対し、JR中央線コミュニティデザインの普通株式1株に

対して、当社の普通株式 0.45 株の割合をもって、割当交付します。

#### 注 2. 本株式交換により交付する株式

本株式交換に伴う当社株式の交付にあたっては、当社が保有する自己株式を充当する予定であり、現時点で本株式交換における割当に際して新たに株式を発行する予定はありません。

#### 注 3. 自己株式の取扱い

JR 中央線コミュニティデザインは、本株式交換がその効力を生ずる時点の直前時まで自己株式（本株式交換に際して行使される会社法第 785 条第 1 項に定める反対株主の株式買取請求に係る株式の買取りによって取得するものを含む。）が生じた場合には、その全部を、効力発生日の前日までに開催する JR 中央線コミュニティデザインの取締役会決議により、本株式交換がその効力を生ずる時点の直前時をもって消却する予定です。そのため、本株式交換によって割当交付する株式数については、JR 中央線コミュニティデザインの自己株式の消却等の理由により今後修正される可能性があります。

#### 注 4. 端数株式の取扱い

本株式交換に伴い、当社の普通株式 1 株に満たない端数の割当交付を受けることとなる JR 中央線コミュニティデザインの株主の皆様に対しては、会社法第 234 条その他の関連法令の規定に従い、その端数の合計数（合計数に 1 株に満たない端数がある場合は、これを切り捨てるものとします。）に相当する当社の株式を売却し、かかる売却代金をその端数に応じて交付します。

#### (2) 本株式交換に係る割当の内容の算定の考え方

当社は、本株式交換の株式交換比率の算定にあたり、公正性・妥当性を確保するため、当社及び JR 中央線コミュニティデザインから独立した第三者機関として、合同会社デロイト トーマツを選定し、同第三者機関に対して当社及び JR 中央線コミュニティデザインの株式交換比率の算定を依頼しました。同第三者機関は、上場会社である当社の株式価値については市場株価法、非上場会社である JR 中央線コミュニティデザインの株式価値については類似会社比準方式及び DCF 方式により算定しました。

なお、同第三者機関が算定の基礎として用いた JR 中央線コミュニティデザインの将来の利益計画（当社より同第三者機関に提供）においては、大幅な増減益を見込んでおりません。

以上の結果、当社の普通株式 1 株当たりの株式価値を 1 とした場合の JR 中央線コミュニティデザインの株式交換比率の算定結果は以下のとおりとなります。

算定方法		株式交換比率の算定結果
当社	JR 中央線コミュニティデザイン	
市場株価法	類似会社比準方式	0.37 ～ 0.54
	DCF 方式	0.34 ～ 0.47

当社及び JR 中央線コミュニティデザインは、上記の株式交換比率の算定結果を参考に、当事者間で協議を行ったうえ、本株式交換に係る割当比率を決定いたしました。

(3) 本株式交換の対価として当社株式を選択した理由

本株式交換において当社株式が対価とされることは、本株式交換による当社の普通株式の取得を通じて、引き続き当社グループの成長及び本株式交換により生じることが期待されるシナジーの実現による利益を享受いただくことが、JR 中央線コミュニティデザインの株主の皆様の利益に資すると考えております。また、当社の普通株式は東京証券取引所プライム市場において取引が可能であり、本株式交換後、随時現金化の機会を確保できることから、JR 中央線コミュニティデザインの株主の皆様の利益の観点で望ましいスキームであると考えております。

(4) 当社の資本金及び準備金の額に関する事項についての定め相当性に関する事項

本株式交換により増加する当社の資本金及び準備金の額は、会社計算規則第 39 条の規定に従い、当社が別途定める金額とします。かかる扱いは、法令及び当社の資本政策に鑑み、相当であると考えております。

3. 会社法第 768 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項(会社法施行規則第 193 条第 2 号)

該当事項はありません。

4. 株式交換完全子会社についての次に掲げる事項 (会社法施行規則第 193 条第 3 号)

(1) 最終事業年度に係る計算書類等の内容

別紙 2 のとおりです。

(2) 最終事業年度の末日後の日を臨時決算日とする臨時計算書類等の内容

該当事項はありません。

(3) 最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

該当事項はありません。

5. 当社において最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象の内容（会社法施行規則第193条第4号）

(1) 無担保社債の発行

当社は、無担保社債を下記の条件にて発行しております。なお、この発行は、年度の発行総額等を定めた2025年4月30日開催の取締役会の決議に基づくものであります。

ア 第202回無担保社債（5年債）

発行総額	340億円
発行価額	額面100円につき金100円
利率	年1.215%
払込期日	2025年7月15日
償還期日	2030年7月12日
手取金の使途	有利子負債の償還資金等に充当

イ 第203回無担保社債（10年債）

発行総額	260億円
発行価額	額面100円につき金100円
利率	年1.821%
払込期日	2025年7月15日
償還期日	2035年7月13日
手取金の使途	有利子負債の償還資金等に充当

ウ 第204回無担保社債（20年債）

発行総額	250億円
発行価額	額面100円につき金100円
利率	年2.804%
払込期日	2025年7月15日
償還期日	2045年7月14日
手取金の使途	有利子負債の償還資金等に充当

エ 第5回ユーロ・ユーロ建グリーンボンド・普通社債

発行総額	850百万ユーロ（1,460億円）
発行価額	額面の100.000%
利率	年3.727%
払込期日	2025年9月2日
償還期日	2037年9月2日
手取金の使途	グリーン適格基準を満たすプロジェクトに充当

オ 第2回ユーロ・ポンド建グリーンボンド・普通社債

発行総額	300 百万ポンド (596 億円)
発行価額	額面の 100.000%
利率	年 6.210%
払込期日	2025 年 9 月 2 日
償還期日	2045 年 9 月 2 日
手取金の使途	グリーン適格基準を満たすプロジェクトに充当

カ 第205回無担保社債 (5年債)

発行総額	200 億円
発行価額	額面 100 円につき金 100 円
利率	年 1.764%
払込期日	2026 年 1 月 16 日
償還期日	2031 年 1 月 16 日
手取金の使途	有利子負債の償還資金等に充当

キ 第8回サステナビリティボンド (10年債)

発行総額	300 億円
発行価額	額面 100 円につき金 100 円
利率	年 2.380%
払込期日	2026 年 1 月 16 日
償還期日	2036 年 1 月 16 日
手取金の使途	「車両 (E10 系)」、「鉄道設備 (連動装置更新)」、「水力発電 (信濃川発電所老朽取替工事等)」、「グリーンビルディング/地方創生・地域活性化 (村岡新駅 (仮称))」ならびに「地方創生・地域活性化 (Suica エリア拡大)」に充当

(2) 中間配当の実施

2025 年 10 月 30 日開催の取締役会において、第 39 期 (2025 年 4 月 1 日~2026 年 3 月 31 日) の中間配当を次のとおり行う旨決議いたしました。

ア 中間配当による配当金の総額	39,617 百万円
イ 1 株当たりの金額	35 円
ウ 支払請求権の効力発生日ならびに支払開始日	2025 年 12 月 1 日

(3) 会社分割の実施

当社は、2026 年 4 月 1 日を効力発生日として、会社分割 (簡易吸収分割) の方法により、当

社の不動産の流動化及び流動化により獲得する資金の再投資（回転）を目的とした社有地の開発・賃貸等事業に係る権利義務を JR 東日本不動産株式会社に承継させる予定です。

6. 株式交換が効力を生ずる日以降における当社の債務の履行の見込みに関する事項（会社法施行規則 193 条第 5 号）

会社法第 799 条第 1 項の規定により、本株式交換について異議を述べることができる債権者はいないため、該当事項はありません。

以上

## 株式交換契約書

東日本旅客鉄道株式会社（以下「甲」という。）と株式会社JR中央線コミュニティデザイン（以下「乙」という。）とは、2026年2月17日（以下「本締結日」という。）付で、以下のとおり株式交換契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### 第1条（株式交換）

甲及び乙は、本契約の定めに従い、甲を株式交換完全親会社、乙を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」という。）を行い、甲は本株式交換により乙の発行済株式（但し、甲が所有する乙の株式を除く。以下同様とする。）の全部を取得する。

### 第2条（当事会社の商号及び住所）

甲及び乙の商号及び住所は、以下のとおりである。

甲 商号：東日本旅客鉄道株式会社

住所：東京都渋谷区代々木二丁目2番2号

乙 商号：株式会社JR中央線コミュニティデザイン

住所：東京都八王子市旭町1番1号

### 第3条（効力発生日）

本株式交換がその効力を生じる日（以下「効力発生日」という。）は、2026年3月17日とする。但し、本株式交換の手續進行上の必要性、その他の事由により必要な場合は、甲乙協議の上、書面により効力発生日を変更することができる。

### 第4条（株式の割当て）

1. 甲は、本株式交換に際して、効力発生日の前日の最終の乙の株主名簿に記載又は記録された株主（但し、甲を除く。以下「本割当対象株主」という。）に対して、その保有する乙の普通株式の数の合計に0.45を乗じて得た数の甲の普通株式を交付する。
2. 甲は、本株式交換に際して、本割当対象株主に対し、その所有する乙の普通株式1株につき、甲の普通株式417,501株の割合をもって、前項の甲の普通株式を割り当てる。
3. 前項に従い、甲が本割当対象株主に対して割り当てるべき甲の普通株式の数に1株に満たない端数があるときは、甲は、会社法第234条その他の関係法令の規定に従いこれを処理する。

### 第5条（甲の資本金及び準備金の額）

本株式交換により増加する甲の資本金及び準備金の額は、会社計算規則第39条の規定に従い甲が別途定める金額とする。

## 第6条（株主総会）

1. 甲は、会社法第796条第2項の規定により、本契約について会社法第795条第1項に定める株主総会の承認を受けることなく本株式交換を行う。
2. 乙は、会社法第784条第1項の規定により、本契約について会社法第783条第1項に定める株主総会の承認を受けることなく本株式交換を行う。

## 第7条（善管注意義務）

甲及び乙は、本契約締結日後効力発生日までの間、善良なる管理者の注意をもって各自の業務を執行し、一切の財産の管理を行い、その財産及び権利義務について重大な影響を及ぼす事項については、あらかじめ甲乙協議の上合意して実行する。

## 第8条（反社会的勢力の排除）

1. 甲及び乙は、自らが反社会的勢力（暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団、その他これらに準ずる者をいう。以下同じとする。）に現在及び将来にわたって該当しないこと、並びに、反社会的勢力と次の各号の一にでも該当する関係を現在及び将来にわたって有しないことを誓約する。
  - (1) 反社会的勢力が経営に支配的な影響力を有すること
  - (2) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していること
  - (3) 自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、不当に反社会的勢力を利用すること
  - (4) 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていること
  - (5) その他役員等又は経営に実質的に関与している者が、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有すること
2. 甲及び乙は、自己又は第三者を利用して次の各号の行為を行ってはならない。
  - (1) 暴力的な要求行為
  - (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
  - (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
  - (4) 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の信用を棄損し、又は相手方の業務を妨害する行為
  - (5) その他前各号に準ずる行為
3. 甲及び乙は、反社会的勢力への該当性の判断の為に調査を要すると判断した場合、相手方に対し調査に協力するよう求めることができる。相手方は、これに必要な資料を提出しなければならない。
4. 甲又は乙は、自己の責めに帰すべき事由の有無を問わず、相手方が本条の規定に違反した場合、何ら催告等の手続を要せず、甲と乙の間にて締結された全ての契約を解除する

ことができるものとする。この場合、契約の解除を行った当事者は、相手方に損害が生じても何らこれを賠償ないし補償することを要しない。また、解除を行った当事者に損害が生じたときは、相手方はその損害を賠償する。

#### 第9条（本契約の解除等）

1. 本契約締結日から効力発生日の前日までの間に、甲又は乙の資産若しくは経営状態に重大な変動が生じた場合、本株式交換の実行に重大な支障をきたす事態が生じた場合、その他本契約の目的の達成が困難となった場合は、甲乙協議の上、本株式交換の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解除することができる。
2. 甲及び乙は、本契約締結日から効力発生日の前日までの間に、相手方が本契約の条項に違反した場合には、相当の期間を定めて相手方に是正することを催告し、その期間内には是正されないときは、本契約を解除することができる。

#### 第10条（本契約の効力）

本契約は、法令に定める関係官庁の承認が得られない場合、又は本契約が解除された場合には、その効力を失う。

#### 第11条（準拠法）

本契約は、日本法に準拠し、これに従って解釈される。

#### 第12条（管轄裁判所）

甲及び乙は、本契約に関連する一切の紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることにつき合意する。

#### 第13条（誠実協議）

本契約に定めるもののほか、本株式交換に関して必要な事項について疑義が生じた場合、当事者は誠実に協議の上、信義誠実の原則に従って解決する。

この合意の証として、本契約書2通を作成し、甲乙双方記名押印の上各1通を保有する。

2026年2月17日

(甲) 東京都渋谷区代々木二丁目2番2号

東日本旅客鉄道株式会社

代表取締役社長 喜勢 陽一



2026年 2月 17日

(乙) 東京都八王子市旭町1番1号  
株式会社JR中央線コミュニティデザイン  
代表取締役社長 小澤 裕



# 第15期 事業報告

2024年 4月 1日から  
2025年 3月 31日まで

株式会社 JR中央線コミュニティデザイン

## 1. 企業集団の現況に関する事項

### (1) 事業の経過及びその成果

#### ① 経済環境

2024年度の日本の景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復しています。3月にマイナス金利を終了し、日経平均株価は史上最高値を更新、公示地価上昇率や春闘賃上げ率はバブル期以来の伸びを記録するなど、幅広い分野でインフレ経済への回帰が見られ、「デフレからの脱却」を実現しました。一方、個人消費は持ち直してはいるものの、一部の家計は賃金・所得の増加を恒常的なものとは捉えていないこと、食料品など身近な物価の上昇が消費意欲を下押ししていること、いわゆる長生きリスクなど老後への貯蓄不安が貯蓄志向を高めているのに、実際は貯蓄を取り崩して消費に回さなければならない傾向が継続していること等により力強さを欠いています。

また、地政学リスクの高まりによる原油価格の高騰やサプライチェーンの混乱に加え米国トランプ政権の保護主義的な「相互関税」施策が米国経済のみならず日本や世界経済に極めて大きな悪影響をもたらし、今後も世界経済の不確実性が増大する可能性が指摘されています。さらに、中国経済の失速、米国や欧州の国債に対する信用不安に伴う長期金利の上昇など、今後の世界経済の下押しリスクには十分注意する必要があります。

#### ② 業界の状況

2024年(暦年)の既存ショッピングセンターの年間売上高は32兆1,254億円、前年比104.2%と前年比プラスが続きました。館内・近隣イベントの開催、3連休の増加による国内旅行客の来館が増えたこと、大都市を中心に円安の影響でインバウンド客の来館が引き続き増えたことにより好調に推移しました。

2024年(暦年)の全国百貨店の年間総売上高は、5兆7,722億円(速報値)、前年比106.8%で過去最高のインバウンドによる過去最高の売上がけん引しました。またコロナ前の2019年(5兆7,547億円)の売上を5年ぶりに上回りました。

#### ③ 今期の営業概況・売上高・当期損益等

今期の営業収益は13,885百万円となり、対計画では、+115百万円(100.8%)の増収、対前年では+431百万円(103.2%)の増収となりました。営業費用は11,972百万円(対計画+103百万円、対前年+529百万円)となり、この結果、営業利益は1,913百万円(対計画+13百万円、対前年▲98百万円)となり、計画を上回りました。また、経常利益は対前年95.9%の2,018百万円となり、当期純利益は対前年112.1%の1,560百万円となりました。

ショッピングセンター事業では、収益力と利益率の更なる向上のための諸施策に取り組みました。旗艦店であるセレオ八王子北館のリニューアル計画は2026年度まで継続する大改装計画ですが、新たなマーケットの掘り起こしとして八王子駅を利用するワーカーや若年層の取り込みを意識し、一部フロア改装を行いました。3、4、5階には大型のアパ

レルや生活雑貨等の店舗を配置するとともに秋からは地下1階の生鮮三品ゾーンのセレオ市場の全面リニューアルに取り組みました。その結果、2024年12月には月間売上30億5,528万円を達成し、セレオ八王子としては過去最高月商となりました。セレオ西八王子の旧市場館は約2年間空き区画でしたが、2025年1月と2月に業態変更し、ベーカリーや飲食店に生まれ変わり賑わいを取り戻しました。また、優良顧客の囲い込み施策として「Plus member」制度をスタートさせるにあたり会員の登録を開始しました。これはセレオ・nonowaで購買実績のあるJREポイント会員を対象にした優待制度で、登録後のお買い物実績に応じたランク別特典を2025年度から提供し、顧客基盤の更なる拡充を目指します。教育事業においては4月に「プログラボ立川校」を5月に武蔵浦和駅会議室を土曜日のみ使用する形で「プログラボ武蔵浦和校」を開校し事業拡大を図りました。

新規事業としては、JR東日本グループ初のクラフトビール醸造事業「中央線ピアワークス」の各種開業準備をスタートさせました。小金井市初の醸造所、元駅員がブルーワー（醸造家）として商品開発に取り組んだりする特徴を有し、沿線クラフトビール文化の浸透や地域におけるコミュニケーションの活性化に取り組んでまいります。

また、武蔵小金井駅高架下の温浴施設「RAKU SPA 武蔵小金井（仮称）」の建設にも着手しました。高架下に新たな賑わいを創出し、地域ならびに中央線沿線の活性化に貢献することを目標に2025年12月の開業を目指します。その他、駅での新たな収益ビジネスの展開の一例として「にしこくおみやげプロジェクト」を実施いたしました。これは地域の方々から西国分寺ならではのお土産が欲しいという声に応え駅の改札窓口で地元の社会福祉法人が製造する焼き菓子を駅員が販売するもので、次第に販売実績と認知度が上がってきております。地域活性化イベントについてもこれまでの経験から開催運営についてのノウハウを獲得してきたこともあり、自主企画イベントや自治体と連携したイベントを複数実施して収益の拡大に努めました。

また、駅業務における安全・安定輸送の取り組みでは、当社の駅運営エリアの実情に対応したCCD版運行マニュアルを作成して社員のスキルアップを進めるとともに、JR東日本の統括センターと連携しての前頭添乗や合同訓練の実施を行うなど安全教育の強化を図ってまいりました。

ESGについてはゼロカーボンチャレンジ2050に向けた取り組みを継続しました。FIP制度を活用した風力発電所による国内初のコーポレートPPAを2023年度下期から開始し、nonowa各店の使用電力の実質100%再エネルギー化を実現しました。これにより当社施設のCO2排出量は導入前と比較し約2割を削減できました（2023年2024年比）。その他、産学連携強化の一環として一橋大学において寄附講座「コミュニティデザイン論」を開校いたしました。

なお、教育事業の「プログラボ国立校」については、収益性の低下により投資額の回収が見込めないため、建物、建物付属設備、構築物について2023年度に引き続き2024年度末の帳簿価額の全額を減損処理しております。

## （2）資金調達の状況

該当事項はありません。

### (3) 設備投資の状況

当事業年度に実施した設備投資総額は2,249,859千円であり、主な内容は次の通りです。

① セレオ八王子北館地下1階改装工事	330,688千円
② セレオ西八王子改装工事	263,147千円

### (4) 財産及び損益の状況の推移

年度 区分	第12期 2021年度	第13期 2022年度	第14期 2023年度	第15期 2024年度 (当事業年度)
営業収益(売上高)(千円)	11,995,020	12,899,601	13,454,034	13,885,250
経常利益(千円)	2,076,526	2,079,529	2,103,611	2,018,435
当期純利益(千円)	1,158,755	1,189,131	1,391,056	1,560,121
1株当たり当期純利益(円)	60	61	72	80
総資産(千円)	41,280,068	42,078,959	44,540,485	45,302,276
純資産(千円)	28,657,472	29,846,604	31,237,660	32,797,782

### (5) 対処すべき課題

当社を取り巻く経営環境は、商圈での人口減少や高齢化による消費購買力の縮小、多摩エリアの大型商業施設やロードサイドに新設予定の大型ショッピングモール、ECサイト等との競争のため厳しさが増しています。さらに、最近では、消費者物価指数の継続した上昇により実質賃金が3年連続でマイナスになるなどし、家計はより苦しくなり、お客さまの消費マインドはより慎重になっています。

このような状況下、次年度からの3年間を一区切りとした中期経営計画「CCD Program 2027」を策定し、「沿線くらしづくり構想」を推進する会社としてのさらなる成長・発展を目指します。中期経営計画は1. 既存事業のブラッシュアップ、2. 新規開発・新規事業へのチャレンジ、3. 安全・安心輸送のレベルアップ、4. ESG 経営の推進の4点を主要テーマとして各種施策を推進してまいります。特に既存事業のブラッシュアップでは、旗艦店であるセレオ八王子の他にセレオ国分寺、セレオ甲府、nonowa 東小金井、nonowa 国立等のリニューアルを推進し増収を図るとともに、採算性に課題のある事業においては収支の改善に努めてまいります。また、新規開発・新規事業においては、「中央線ビアワークス」が2025年夏頃に操業を開始し、武蔵小金井高架下温浴施設も2025年末頃に開業いたしますので、計画の達成に向けて全社員一丸となって取組んでまいります。さらに、各駅においては安全・安心文化を醸成するための人財育成・教育制度の確立をさらに推進してまいります。

ここにしかないくらしをつくるというビジョンを念頭に駅を中心としたモビリティサービスとショッピングセンター等の生活サービスを融合させた新たな価値(ライフ・バリュー)を提供することを目指してまいります。

### (6) 主要な事業内容(2025年3月31日現在)

商業駅ビル形式による不動産の賃貸、店舗・事務所等の建設、管理及び運営、JR東日本の駅業務・貸付地管理業務受託等

(7) 主要な事業所及び使用人の状況 (2025年3月31日現在)

- ① 本社 東京都小金井市
- セレオ八王子 東京都八王子市
- セレオ国分寺 東京都国分寺市
- セレオ甲府 山梨県甲府市

② 使用人の状況

使用人数 265名 (前事業年度末比増減1名増)

平均年齢 41.7歳

・使用人数には、他社への出向者を除き、他社からの出向者を含みます。

(8) 重要な親会社の状況 (2025年3月31日現在)

① 親会社の状況

当社の親会社は東日本旅客鉄道株式会社であり、同社は当社の株式を16,294,060株 (議決権比率84.45%) 保有しており、当社は同社から駅ビル並びに高架下用地、建物等を賃借しています。

② 親会社との取引に関する記載

当社は、親会社等との取引に関して、市場実勢価格や市場金利等を勘案して取引条件等を決定しておりますので、妥当性はあると考えております。また、当社取締役会を中心とした当社独自の意思決定を行っており、意思決定手続きの正当性について問題はないものと考えています。

(9) 主要な借入先及び借入額 (2025年3月31日現在)

当社の借入金はありません。

2. 株式に関する事項 (2025年3月31日現在)

- (1) 発行可能株式総数 38,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 19,293,600株
- (3) 株主数 6名
- (4) 大株主

株主名	持株数	議決権比率
東日本旅客鉄道株式会社	16,294,060株	84.45%
株式会社 ルミネ	2,071,760株	10.74%
八王子市	470,000株	2.44%
国分寺市	231,240株	1.20%
八王子商工会議所	188,000株	0.97%
国分寺市商工会	38,540株	0.20%

### 3. 会社役員に関する事項

取締役及び監査役（2025年3月31日現在）

氏名	地位及び担当	重要な兼職の状況
小澤 裕	代表取締役社長	-
橋本 啓史	常務取締役	経営戦略本部長 経営企画部長
佐藤 信男	取締役 運営推進本部長	業態開発本部副本部長
成田 尚美	取締役 新領域創造本部長	-
大野 邦仁	取締役 業態開発本部長	ファシリティマネジメント部長
吉岡栄太郎	取締役 業務推進本部長	-
氏森 毅	取締役（非常勤）	東日本旅客鉄道株式会社 執行役員八王子支社長
堤口 貴子	取締役（非常勤）	東日本旅客鉄道株式会社 マーケティング本部 まちづくり部門 開発戦略ユニット マネージャー
中邑 仁志	取締役（非常勤）	八王子市 副市長
檜崎 博	取締役（非常勤）	八王子商工会議所 会頭
大野 高志	監査役	-
衣川 智裕	監査役（非常勤）	東日本旅客鉄道株式会社 八王子支社 企画総務部 シニアリーダー

(注)取締役小澤 裕氏、取締役中邑仁志氏は2024年3月29日開催の臨時株主総会において選任されました。

取締役橋本啓史氏、取締役吉岡栄太郎氏、取締役氏森 毅氏は2024年6月28日開催の第14回定時株主総会において選任されました。

### 4. 会計監査人に関する事項

会計監査人の名称 有限責任 あずさ監査法人

## 5. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

当社における、取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制及びその運用状況の概要は以下のとおりです。

### (1) JR東日本グループにおける取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ① 東日本旅客鉄道株式会社（以下、「JR東日本」という。）とその連結子会社で構成されるJR東日本グループの企業行動指針である「法令遵守及び企業倫理に関する指針」を当社において周知するとともに、当社の役員及び社員に対して具体的な行動のあり方を示すハンドブック「コンプライアンスアクションプラン」を配布するなど、指針に沿った企業活動の実践を図ります。

#### 【運用状況の概要】

「法令遵守及び企業倫理に関する指針」を全社員ミーティング及びコンプライアンス全社員教育において役員及び社員に周知するとともに、「法令遵守及び企業倫理に関する指針」に係る具体的な行動のあり方を示すハンドブック「コンプライアンスアクションプラン」の更新にともない共有フォルダーに格納して全社員がいつでも閲覧できる体制とし、コンプライアンス意識の向上を図っています。

- ② 当社の業務推進本部は、全社横断的にコンプライアンスに係る業務を統括するとともに、JR東日本グループにおけるコンプライアンスの確保に向けてJR東日本のコンプライアンス担当部門と連携します。

#### 【運用状況の概要】

業務推進本部が、全社横断的にコンプライアンスに係る業務を統括しています。また、JR東日本グループにおけるコンプライアンスの確保に向けてJR東日本マーケティング本部、戦略・プラットフォーム部門、企画・総務ユニットを窓口として、法令遵守、情報セキュリティ等を中心に連携するとともに、コンプライアンス相談窓口の案件等について情報共有しています。

- ③ 当社は、適法で効率的な業務執行確保のための内部監査体制を整えています。また、JR東日本グループにおける業務の適正を確保するため、JR東日本から役員のパ遣を受けるとともにJR東日本マネジメント監査部による監査を定期的に行います。

#### 【運用状況の概要】

組織規程において監査室を設置し、専任の監査スタッフを配置するとともに、内部監査規程に基づき策定した年間監査計画により、店、SC、駅及び本社各本部の内部監査を実施しています。また、JR東日本から取締役・監査役のパ遣を受けると

ともに、JR 東日本マネジメント監査部による監査を定期的に受けています。

- ④ JR 東日本内及び外部に設置されているコンプライアンスに関する相談窓口を当社の社員に周知するとともに、自社においても内部通報取扱責任箇所を指定し、公益通報やコンプライアンス上問題のある事象についての報告を受け付けます。その際、利用者及び通報内容等に関する秘密を守り、当該通報を理由とした不利益取扱いを禁止しています。

**【運用状況の概要】**

全社員ミーティング等において「コンプライアンスアクションプラン」ハンドブックに記載されている JR 東日本内及び外部に設置されているコンプライアンスに関する相談窓口を社員に周知するとともに、自社ウェブサイトにも「JR 東日本グループコンプライアンス相談窓口のお知らせ」を掲載する等、公益通報やコンプライアンス上問題のある事象についての報告を幅広く受け付けています。また、内部通報取扱責任箇所として業務推進本部を指定し、その利用者及び通報内容等に関しては秘密を守り、当該通報を理由とした不利益取扱いを禁止しています。

- (2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社は、法令及び社内規程等に従い、取締役の職務執行に係る文書を適切に保存及び管理します。取締役は、必要に応じて常時これらの文書を閲覧できます。

**【運用状況の概要】**

取締役会資料その他取締役の職務執行に係る文書は、法令及び「文書取扱規程」に従い、適切に保存及び管理されています。また、取締役及び監査役は、必要に応じて、これらの文書を常時閲覧できる状態にあります。

- (3) JR 東日本グループにおける損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ① 当社は、リスクマネジメントの一環として、損失の危険の管理に関する体制を構築しています。

**【運用状況の概要】**

リスクマネジメントの一環として、「リスク対応表」に基づき想定される重要リスクを「経営リスク」「不祥事リスク」「オペレーションリスク」の3つに分類して洗い出し、リスク回避に対応する取組みを行うとともに、新たな事業・施策等に伴うチャレンジリスクや重要性が増していると考えられる環境変化リスクに対しても、課題とその対応について、定期的に取り組み状況を確認するなどの体制を構築しています。

- ② 当社では、危機管理責任箇所及び危機管理に関する規程等を定め、問題が発生した際には、経営トップが関与しながら、迅速に初動体制を構築し情報の収集及び迅速な対応等がとれるよう、JR 東日本の指導に基づき危機管理体制を構築し

ています。

**【運用状況の概要】**

「危機管理本部規程」を定め、問題が発生した際には、経営トップが関与して初動体制を構築し、情報の収集及び迅速な対応等が取れるよう JR 東日本の指導に基づく危機管理体制を構築しています。また、緊急連絡先アドレスに管理職及び危機管理担当者を登録し、各箇所で事象が発生した場合、速やかに報告することにより危機管理に関する情報共有を行うとともに管理体制が薄い休日や夜間等における連絡体制の不備や発生事象に対する認識の違いで、対応が後手に回る場合が想定されるので、事象発生時は緊急連絡先に報告するよう指導徹底を行っています。

(4) JR 東日本グループにおける取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制並びに当社の取締役等の職務の執行の報告に関する体制

- ① 当社は、会社の効率的な事業運営を確保するため、社内規程により、各部署の権限、役割を定め、権限分配しています。

**【運用状況の概要】**

「組織規程」において業務執行体制の確立及び事業経営の効率化を実現するために必要な組織を定め、「職務権限規程」にて各長の権限、業務処理の基本事項を定めることにより、責任体制を確立し事業の効率的な経営を図っており、必要の都度見直しを行っています。

- ② グループ経営ビジョンを基礎に策定した経営目標及び事業計画の浸透を図るとともに、その達成に向け、定期的に進捗状況のトレースを実施するなど、施策を効率的に展開する仕組みを確保しています。また、当社は JR 東日本へ営業成績、財務状況その他の重要な情報を定期的に報告しています。

**【運用状況の概要】**

事業計画を年度初の全社員ミーティングで説明しています。事業計画の目標達成に向けて、その進捗状況を定期的にトレース実施し、全社員で共有することにより、目標達成に向けた効果的な施策を推進しています。また、JR 東日本へ営業成績、財務状況その他重要な情報を定期的に報告しています。

(5) 監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項

当社は、監査役の監査活動を補助するスタッフを監査室に配置し、監査の実効性を高め、監査活動が円滑に遂行できる体制をとっています。

**【運用状況の概要】**

監査役の監査活動を補助するスタッフを監査室に配置し、監査の実効性を高め、監査活動が円滑に遂行できる体制を取っています。

- (6) 監査役の職務を補助すべき使用人の取締役からの独立性及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

当社監査役スタッフは、監査役の職務に関して、取締役・他の使用人等の指揮命令を受けません。

**【運用状況の概要】**

監査役スタッフは監査役の命令に関して、取締役及び他の使用人等の指揮命令を受けていません。

- (7) J R 東日本グループにおける監査役への報告等に関する体制

- ① 当社は、取締役会規則に基づき、決議事項を適切に取締役会に付議するとともに、決議事項以外の重要な事項についても報告することとしており、当社監査役は、取締役会及び取締役・使用人等からの聴取、取締役の職務執行に係る文書により、その内容を確認することができます。

**【運用状況の概要】**

取締役会規則に基づいた決議事項の付議基準を定め、適切に取締役会に付議しています。また、監査役は、取締役会決議事項以外の重要な事項についても、取締役会及び取締役・使用人等からの聴取、取締役の職務執行に係る文書により、その内容を確認できます。

- ② J R 東日本監査等委員会と当社監査役の間で定例の連絡会を実施し、監査に関する情報の交換を行います。

**【運用状況の概要】**

当社監査役は JR 東日本グループ監査役連絡会、JR 東日本グループ常勤監査役意見交換会に出席し、JR 東日本監査等委員会との情報交換を実施しています。

- ③ 当社は、監査役へ報告を行った者に対し、当該報告を理由とした不利益取扱いを禁止しています。

**【運用状況の概要】**

当社は、公益通報やコンプライアンス上問題のある事象、当社監査室による監査の結果等について、当社監査役に定期的に報告をしている。また、監査役へ報告を行った者に対し、当該報告を理由とした不利益取扱いを禁止しています。

- (8) 監査役の職務の執行について生ずる費用等の処理に係る方針に関する事項

当社監査役がその職務の執行について、当社に対し費用の前払い等を請求したときは、当該請求に係る費用又は債務が当該監査役の職務の執行に必要なでないことを当社が証明した場合を除き、当社はその費用を負担します。

**【運用状況の概要】**

当社監査役がその職務の執行に必要な費用について、当社に対し費用の前払い等

の請求があった場合、当社は、当該請求が当社監査役としての職務執行に必要なことを証明した場合を除き、その費用を負担することとしています。

(9) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

当社監査役は、代表取締役社長及び会計監査人と、それぞれ定期的に意見交換会を開催しています。

**【運用状況の概要】**

当社監査役は、代表取締役社長と取締役会の開催日等を活用し定期的に意見交換を実施しています。また、当社監査役は、会計監査人と定期的に意見交換を実施しています。

以上

---

注) 本事業報告中の記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

# 第15期 事業報告附属明細書

2024年 4月 1日から

2025年 3月31日まで

株式会社 J R 中央線コミュニティデザイン

1. 会社役員以外の法人等の重要な兼職の状況の明細

区 分	氏 名	兼職の状況
取締役	氏森 毅	東日本旅客鉄道株式会社 執行役員 八王子支社長
	堤口 貴子	東日本旅客鉄道株式会社 マーケティング本部 マネージャー
	中邑 仁志	八王子市 副市長
	檜崎 博	八王子商工会議所 会頭
監査役	衣川 智裕	東日本旅客鉄道株式会社 八王子支社 企画総務部 シニアリーダー

# 第15期 計算書類

2024年 4月 1日から

2025年 3月31日まで

株式会社 J R 中央線コミュニティデザイン

# 貸借対照表

[2025年3月31日現在]

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	20,824,999	<b>流動負債</b>	6,675,435
現金及び預金	681,852	1年以内返還長期預り敷金	1,856,803
営業未収入金	3,134,854	未払金	1,124,910
未収金	17,940	未払費用	37,937
短期貸付金	12,413,863	未払法人税等	192,178
前払費用	51,401	未払事業所税	8,342
その他	4,525,088	未払消費税等	105,500
<b>固定資産</b>	24,477,276	売上預り金	2,787,406
<b>有形固定資産</b>	18,157,415	その他預り金	170,376
建物	9,046,572	前受金	2,823
建物附属設備	6,466,413	前受収益	242,237
構築物	572,630	賞与引当金	146,919
機械及び装置	1,165		
工具器具備品	213,929	<b>固定負債</b>	5,829,057
土地	1,048,359	預り保証金・敷金	5,687,943
建設仮勘定	808,343	退職給付引当金	141,114
<b>無形固定資産</b>	59,841		
商標権	3,452	<b>負債合計</b>	12,504,493
ソフトウェア	44,037	<b>(純資産の部)</b>	
その他	12,351	<b>株主資本</b>	32,797,782
<b>投資その他の資産</b>	6,260,019	<b>資本金</b>	1,230,000
投資有価証券	109,010	<b>資本剰余金</b>	24,986,503
長期貸付金	4,530,000	資本準備金	490,320
長期前払費用	63,384	その他資本剰余金	24,496,183
差入保証金	137,091	<b>利益剰余金</b>	6,581,278
差入敷金	851,330	その他利益剰余金	6,581,278
繰延税金資産	560,802	繰越利益剰余金	6,581,278
その他	8,400	<b>純資産合計</b>	32,797,782
<b>資産合計</b>	45,302,276	<b>負債・純資産合計</b>	45,302,276

注) 表中の記載事項は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

# 損 益 計 算 書

[2024年4月1日から2025年3月31日まで]

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		13,885,250
売上原価		10,635,718
売上総利益		3,249,532
販売費及び一般管理費		1,336,443
営業利益		1,913,089
営業外収益		
受取利息	108,543	
その他	5,046	113,590
営業外費用		
その他	8,243	8,243
経常利益		2,018,435
特別利益		
退店テナント精算金	15,962	
補助金収入	122,436	
その他	16,146	154,544
特別損失		
固定資産除却損	161,713	
固定資産撤去費	210,023	
固定資産圧縮損	119,735	
減損損失	12,802	
その他	45,277	549,552
税引前当期純利益		1,623,427
法人税、住民税及び事業税	439,703	
法人税等調整額	△376,397	63,306
当期純利益		1,560,121

注) 表中の記載事項は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

## 株主資本等変動計算書

[2024年4月1日から2025年3月31日まで]

(単位：千円)

	株主資本							純資産 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		株主資本 合計	
		資本 準備金	その他 資本剰余金	資本 剰余金 合計	その他 利益剰余金 繰越 利益剰余金	利益 剰余金 合計		
当期首残高	1,230,000	490,320	24,496,183	24,986,503	5,021,156	5,021,156	31,237,660	31,237,660
当期変動額								
当期純利益	—	—	—	—	1,560,121	1,560,121	1,560,121	1,560,121
当期変動額合計	—	—	—	—	1,560,121	1,560,121	1,560,121	1,560,121
当期末残高	1,230,000	490,320	24,496,183	24,986,503	6,581,278	6,581,278	32,797,782	32,797,782

注) 表中の記載事項は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

## (個別注記表)

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券 移動平均法に基づく原価法によっております。

なお、組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

#### (2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産 定率法によっております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

② 無形固定資産 定額法によっております。なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、ソフトウェア(自社利用分)については、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

③ 長期前払費用 均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

#### (3) 引当金の計上基準

##### ① 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上することとしております。

なお、当事業年度末において、貸倒実績はなく、また貸倒懸念債権等もないため、貸倒引当金を計上しておりません。

##### ② 賞与引当金

従業員賞与の支給に充てるため、支給見込額基準により計上しております。

##### ③ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務(簡便法による見込額)に基づいて、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

#### (4) 収益及び費用の計上基準

当社は、主に不動産賃貸事業を行っておりますが、これらの事業から生じる収益は、主として顧客との契約に従い計上しており、取引価格は顧客との契約による対価で算定しております。

ただし、当社が代理人として取り扱っている取引価格については、顧客から受け取る対価の額から実際に商品やサービスを提供する他の事業者を支払う額を控除した純額により算定しております。

また、当該不動産賃貸による収益は、リース取引に関する会計基準に従い、賃貸借契約期間にわたって計上しております。

## 2. 会計上の見積りに関する注記

### 固定資産の減損

- (1) 当事業年度の計算書類に計上した額 有形および無形固定資産 18,217,256 千円  
なお、減損損失として 12,802 千円を計上しております。

- (2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

#### ① 固定資産の減損認識方法

当社は、管理会計上の区分に従い、主として事業ごと、または物件ごとに資産のグループ化を行っております。譲渡や廃止の意思決定を行った資産および遊休固定資産等については、それぞれを独立した単位としております。そのうち、帳簿価額に対し著しく時価が下落した資産および収益性が著しく低下した資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失を認識することとしております。当事業年度において、プログラボ国立校は、減損損失を計上しております。内容につきましては、「4. 損益計算書に関する注記」をご参照ください。

#### ② 回収可能価額の算定方法

将来キャッシュ・フローの見積り年数、テナントの入居状況や設備リニューアルを踏まえた営業収益の予測値、コスト削減施策の効果、将来の正味売却価額の予測値、将来キャッシュ・フローの現在価値を算出するための割引率等の前提条件を用いることとしております。

#### ③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

景気低迷や他事業者との競合、市場価格の下落等により、将来キャッシュ・フローの見積りに用いた前提条件の変更が必要となった場合、翌事業年度の計算書類において減損損失を認識する可能性があります。

## 3. 貸借対照表に関する注記

- (1) 有形固定資産の減価償却累計額 36,714,022 千円

- (2) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	141,793 千円
短期金銭債務	191,192 千円

- (3) 直接減額による圧縮記帳

補助金を受けたことにより、有形固定資産の取得価額から直接減額している。

建物	177,775 千円
建物附属設備	93,971 千円
構築物	2,808 千円
工具器具備品	370 千円

## 4. 損益計算書に関する注記

- (1) 関係会社との取引高

営業収益	870,571 千円
営業費用	3,287,784 千円

## (2)減損損失

### ①減損損失を認識した資産または資産グループの概要

区 分	内 容	種 類	場 所
事業用資産	プログラボ国立校 基礎工事・躯体	建物	東京都国立市
	プログラボ国立校 外装・内装・建具	建物	東京都国立市
	プログラボ国立校 電気・給排水・衛生	建物附属設備	東京都国立市
	プログラボ国立校 防災・空調換気	建物附属設備	東京都国立市
	プログラボ国立校 外構・照明・サイン	構築物	東京都国立市

### ②減損損失を認識するに至った経緯

収益性の低下により投資額の回収が見込めないため、減損損失を認識するものであります。

### ③減損損失の金額

建物	8,614 千円
建物附属設備	3,016 千円
構築物	1,172 千円

### ④資産のグルーピングの方法

事業所単位にグルーピングしております。

### ⑤回収可能価額の算定方法

回収可能価額は、将来キャッシュ・フローの割引現在価値に基づく使用価値により算定しています。

## 5. 株主資本等変動計算書に関する注記

### 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当事業年度末株式数（株）
普通株式	19,293,600

## 6. 税効果会計に関する注記

### 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な要因

繰延税金資産の主な原因は、減損損失、賞与引当金、退職給付引当金及び未払事業税の否認等であります。

### (追加情報)

2025年3月31日、「所得税法等の一部を改正する法律」が国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する事業年度から「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、当事業年度末の一時差異のうち、2026年4月1日以降に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率を30.62%から31.52%に変更しております。

これに伴う計算書類に与える影響は軽微であります。

## 7. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### ① 金融商品に関する取組方針

当社は、設備投資費用に充当するため並びに、余裕資金が生じる場合の資金運用については、JR東日本全体の資金を一括管理する安全性の高いCMS(キャッシュマネジメントシステム)による借入・貸付に限定しております。

なお、デリバティブ取引は、現在行っておりません。

#### ② 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、顧客等の信用リスクにさらされております。また、貸付金は、余裕資金の運用によるCMS貸付金であり、安全性は高いものの、顧客の信用リスクにさらされております。

未払金、売上預り金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

預り敷金は、想定外の事由によるフリー・キャッシュ・フローの減少に伴い、支払期日に支払いを実行できなくなるリスクにさらされております。

#### ③ 金融商品に係るリスク管理体制

営業債権に係る顧客の信用リスクは、取引先の選定及び管理に関する与信管理規程に沿ってリスク低減を図っております。

### (2) 金融商品の時価等に関する事項

2025年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、「現金及び預金」、「営業未収入金」、「短期貸付金」、「未払金」、「売上預り金」、「その他預り金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから注記を省略しております。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額 (*)	時価 (*)	差額
① 長期貸付金	4,530,000	4,371,388	△158,611
② 差入敷金	851,330	785,849	△65,480
③ 預り保証金・敷金	(7,544,746)	(7,196,137)	△348,609

(\*) 負債に計上されているものについては、( )で示しております。

#### (注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

##### ① 長期貸付金、② 差入敷金

これらの時価については、将来キャッシュ・フローを、同様の新規取引を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

##### ③ 預り保証金・敷金

預り保証金・敷金の時価については、主に将来キャッシュ・フローを、信用リスク等を加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

(注2) 預り保証金・敷金にかかる貸借対照表計上額および時価については、1年以内に返還予定の預り保証金・敷金を含んでおります。

(注3) 市場価格のない株式等は以下の通りであり、上表には含まれておりません。

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
非上場株式	41
組合出資金	108,968

組合出資金については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号2021年6月17日)第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません

8. 賃貸等不動産に関する注記

当社は、主に東京都その他の地域において、賃貸商業施設等(以下「賃貸等不動産」という)を所有しております。

これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額および時価は、次のとおりであります。

(単位:千円)

貸借対照表計上額	時価
17,041,498	17,098,947

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額をもって当期末の時価としております。

(注3) 土地については、国土交通省地価公示をもって当期末の時価としております。

(注4) 開発中の資産については、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含めておりません。

9. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社及び法人主要株主等

(単位:千円)

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
親会社	東日本旅客鉄道(株)	被所有 直接 84.45%	役員の兼任 SC 用地・建物の賃借	駅業務受託収入等	870,571	営業未収入金	141,793
				SC 用地・建物の賃借等の支払い	3,287,784	未収金 未払金	— 191,192

(2) 兄弟会社等

(単位:千円)

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
親会社の子会社	(株)ビューカード	なし	クレジットカード決済業	クレジットカード決済に伴う手数料	164,127	営業未収入金 未収金 未払金	518,346 17,492 3,250
親会社の子会社	JR 東日本ビルテック(株)	なし	駅ビル統括管理業務の委託	管理業務委託料の支払い等	1,642,304	未払金	130,554

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して、価格交渉の上で決定しております。

10. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 1,699円93銭

1株当たり当期純利益 80円86銭

11. 収益認識に関する注記

(1) 収益を理解するための基礎となる情報

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

# 第15期 計算書類附属明細書

2024年 4月 1日から

2025年 3月31日まで

株式会社 J R 中央線コミュニティデザイン

1. 有形固定資産及び無形固定資産（投資その他の資産に計上された償却費の生ずるものを含む。）の明細  
（単位：千円）

区分	資産の種類	期首 帳簿価額	当期 増加額	当期 減少額	当期 償却額	期末 帳簿価額	減価償却 累計額	期末 取得原価
定有形 資産固	建物・建物附属設備 （うち減損損失）	15,729,507	1,349,530	287,494 (11,630)	1,278,556	15,512,986	34,791,486	50,304,473
	構築物 （うち減損損失）	541,483	99,007	5,450 (1,172)	62,409	572,630	843,828	1,416,459
	機械及び装置	1,503	-	71	265	1,165	43,104	44,269
	工具器具備品	200,998	101,071	2,565	85,574	213,929	1,035,603	1,249,533
	土地	1,048,359	-	-	-	1,048,359	-	1,048,359
	建設仮勘定	119,662	722,963	34,282	-	808,343	-	808,343
	計 （うち減損損失）	17,641,514	2,272,572	329,864 (12,802)	1,426,806	18,157,415	36,714,022	54,871,438
定無形 資産固	商標権	2,484	1,500	-	532	3,452		
	ソフトウェア	58,324	4,150	-	18,436	44,037		
	その他	13,933	-	-	1,581	12,351		
	計	74,742	5,650	-	20,550	59,841		
の資産 投資 その他	長期前払費用	72,598	27,294	3,893	32,614	63,384		

（注）「当期減少額」欄の（ ）は内数で、当期の減損損失計上額であります。

(1) 当期増加額の主な内訳

セレオ八王子北館地下1階改装	建物	135,044千円
	建物附属設備	178,627千円
	工具器具備品	16,581千円
	長期前払費用	436千円
セレオ西八王子改装	建物	72,365千円
	建物附属設備	177,920千円
	工具器具備品	12,053千円
	長期前払費用	809千円
セレオ甲府外壁他塗装	建物	128,629千円
	構築物	36,355千円
	工具器具備品	11,844千円
セレオ八王子北館4階改装	建物	21,736千円
	建物附属設備	152,433千円
	工具器具備品	2,197千円

(2) 当期減少額の主な内訳

セレオ八王子北館地下1階改装	建物	59,310千円
	建物附属設備	1,080千円
セレオ八王子北館4階改装	建物	22,392千円
	建物附属設備	8,242千円
セレオ西八王子改装	建物	20,448千円
	建物附属設備	14,696千円
プログラボ国立校減損	建物	8,614千円
	建物附属設備	3,016千円
	構築物	1,172千円

## 2. 引当金の明細

(単位：千円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額		当期末残高
			(目的使用)	(その他)	
賞与引当金	109,094	146,919	109,094	-	146,919
退職給付引当金	121,819	23,352	4,057	-	141,114

## 3. 販売費及び一般管理費の明細

(単位：千円)

区分	科 目	金 額	摘 要
人 件 費	役 員 報 酬	55,320	
	給 料 ・ 手 当	257,528	
	出 向 社 員 負 担 金	246,711	
	賞 与	61,614	
	賞与引当金繰入額	50,940	
	そ の 他	97,298	
	小 計	769,413	
物 件 費	備 消 耗 品 費	10,568	
	被 服 費	730	
	電 気 料	1,158	
	そ の 他	792	
	小 計	13,249	
役 務 費	通 信 費	26,720	
	賃 借 料	18,630	
	機 器 等 借 料	28	
	部 外 者 報 酬	11,204	
	諸 会 費	3,148	
	保 険 料	422	
	広 告 宣 伝 費	1,737	

	そ の 他	52,976	
	小 計	114,868	
委 業 託 務 費	業 務 委 託 費	269,547	
租 税 公 課	事 業 税	54,209	
	消費税(控除対象外)	69,821	
	そ の 他	4,577	
	小 計	128,607	
償 減 却 価 費	減 価 償 却 費	23,442	
費 長 用 期 償 前 却 払	長期前払費用償却	17,314	
	合 計	1,336,443	

注) 本附属明細書中の記載事項は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

## 独立監査人の監査報告書

2025年5月29日

株式会社JR中央線コミュニティデザイン  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 吉 田 秀 樹  
業務執行社員

### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社JR中央線コミュニティデザインの2024年4月1日から2025年3月31日までの第15期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

### 計算書類等に対する経営者及び監査役の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

## 監 査 報 告 書

私たち監査役は、2024年4月1日から2025年3月31日までの第15期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の結果、監査役全員の一致した意見として本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1 監査の方法及びその内容

各監査役は、他の監査役と意思疎通及び情報の交換を図るほか、監査の方針、監査計画等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。

- ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。
- ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
- ③ 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第5号イの留意した事項並びに同号ロの判断及び理由については、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
- ④ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

## 2 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- ④ 事業報告に記載されている親会社等との取引について、当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項並びに当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断及びその理由について、指摘すべき事項は認められません。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任あずさ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年6月2日

株式会社JR中央線コミュニティデザイン

常勤監査役 大野 高志 

監査役 夜川 智裕 

本書は原本であります。

2026年2月19日

東京都渋谷区代々木二丁目2番2号

東日本旅客鉄道株式会社

代表取締役社長 喜勢 陽

